

# 金管局接15億港元沽盤 半年內首次



李達志重申資金流出港元是香港貨幣環境正常化的必經過程。資料圖片

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)金管局相隔半年再度入市接錢。港匯近日連番觸及7.85弱方兌換保證水平,金管局昨早終入市買入15.07億港元沽盤,是自去年8月底以來再次出手捍衛聯匯,而銀行體系總結餘料至本周二(12日)將進一步縮至748.02億元,比去年4月金管局首次出手接港元沽盤前銀行體系總結餘約1,800億元,大降接近60%。

## 市場套息活動或持續

金管局副總裁李達志表示,港匯昨觸及弱方兌換保證水平,主因是去年12月底年結過後,銀行對資

金需求有所下降以致銀行同業拆息偏軟,港美息差因而明顯擴闊,引發市場人士買美元沽港元的套息活動,帶動港元逐漸轉弱。

李達志強調,如果港美息差仍然保持較大差距,相信市場套息活動會持續,促使港元於未來一段時間繼續偏弱,再次觸及弱方兌換保證亦不足為奇。他解釋,由於市場港元流動性仍然充裕,加上貸款需求不大,又缺乏大型集資活動,以及美聯儲於去年9月及12月共加息半厘,進一步推高美元拆息,令港美息差維持一定距離,而最近1個月以來1個月期的港美息差持續維持在1

厘半左右,隔夜息差則徘徊在1厘半至2厘之間。

金管局對上一輪入市行動,為去年4月至8月期間累計出手27次,合共買入約1,034億港元沽盤,令銀行體系總結餘由4月時未出手前約處於1,800億港元水平,降至8月底的763.5億元,而昨再買入15.07億港元沽盤,銀行體系總結餘料至本周二將降至748.02億港元。

## 「隨時準備確保貨幣穩定」

對於外界關注資金流走情況,李達志重申由2018年4月至今流出港元的資金只佔自2008年以來流入約1

萬億港元的一小部分,資金流出港元亦是香港貨幣環境正常化的必經過程,他強調金管局會一如以往,按照聯繫匯率制度的設計及運作安排,隨時準備好履行兌換保證承諾,確保貨幣穩定。

華僑永亨銀行經濟師李若凡表示,由於港元流動性仍十分充裕,料港元利率將繼續在低位徘徊,因息差而出現的套利交易亦可能使港匯繼續貼近7.85水平,不過由於港元沽盤謹慎,即使港匯再觸及7.85水平,促使金管局入市承接港元沽盤,料銀行體系總結餘降幅亦不會太大。

# 啟岸6小時沽清首批246伙

## 最快今日加推 林達民:有加價空間

香港文匯報訊(記者 馬翠媚、梁悅琴)環球經濟增長放緩憂慮加劇未阻小市民置業意慾,銀碼細市區上車盤更成搶手貨。以貼區內二手呎價約2萬元推出,但入場銀碼低於400萬元,吸引約2,198票登記的紅磡啟岸昨早11時開售首批246伙,消息指,至昨日下午5時全數沽清,有大手客斥資1,300萬連掃2伙,藝人羅力威及妻子兩僑亦斥資567萬元購入1伙一房戶。發展商恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示,啟岸最快今日或本月初加推,相信項目有加價空間。連同其他新盤,昨日一手盤合共售出279伙。



紅磡啟岸昨天推售首批246伙,吸引不少準買家在商場等候,甚至一度出現人龍。

香港文匯報記者梁祖彝攝

製表:香港文匯報記者 梁悅琴

## 昨日一手盤銷情

樓盤	售出單位(伙)
紅磡啟岸	246
油塘海傲灣	11
日出康城LP6	9
大埔逸瓏灣8	2
鯽魚涌君豪峰	2
元朗朗城匯	1
日出康城MALIBU	1
觀塘凱匯	1
屯門御半山	1
馬鞍山泓碧	1
大埔天鑽	1
日出康城晉海II	1
元朗PARK YOHO Napoli	1
北角君譽峰	1

恒基地產昨早上11時安排啟岸大手客A組先揀樓,此組別須購入2至4伙,只可購買1伙218方呎或以下單位。由於昨早為雨天,加上售樓處設於尖沙咀美麗華廣場1期5樓,因此未到登記時間,亦已吸引不少準買家在商場等候,甚至一度見人龍,至於散客時間更為熱鬧,當中不乏年輕夫婦及家庭客到場。

## 散客時段首小時售100伙

林達民透露,啟岸在大手客時段售出16伙,有8組客戶各購2伙,而在散客時段開始1小時內約售出100伙,而該116伙戶型比例方面,有8%為開放式、65%為一房戶、27%為兩房戶,呎價最高為高層A6室,呎價24,808元,售價最貴為914.5萬元。

啟岸首張價單推出111伙,折實平均呎價19,977元,貼近同區新樓齡二手盤市價,196方呎開放式戶入場費逾382.53萬元,其後兩度加價加推單位,當中第3號價單提供68伙,加價約2%,折實平均呎價21,192元。昨日開售的246伙,價單市值逾15.41億元,整批折實平均呎價20,399元。

## 回報逾3厘 投資客重現

美聯物業住宅部行政總裁布少明昨表示,該行B組客出席率約80%,出席準買家中有

40%是投資客,餘下60%是居家,屬近期罕有高比例,主因是預期項目租金回報高,料逾3厘水平,呎租料可達60元至65元。他又指,由於項目銀碼入場費相對低,準買家中有70%是80後、90後年輕人。

中原地產亞太區副主席兼住宅部行政總裁陳永傑昨表示,該行出席率約70%,當中70%是居家,大手客不多,大多以居家入市2伙為主,而由於項目提供高成數按揭,該行有約30%至40%準買家為年輕人,相信項目亦吸引原本打算抽同區煥然懿居的有意置業人士。

## 全月一手買賣料達1500宗

展望樓市前景,陳永傑表示,近日樓市氣氛造好,一、二手皆旺,二手成交更以倍數增長,截至昨日本月一手成交已達600多宗,本月全月一手成交有機會錄得1,500宗,全月二手成交則有機會達4,500宗,創10個月新高。他又指,對近期樓市有信心,料中原城市領先指數CCL首季有望回升至175點,年內有機會重返去年8月高位188點。

布少明則認為,隨著多個新盤接踵而來,加上不少新盤貨尾銷情理想,料本月一手成交量可突破2,000宗水平,較上月顯著增加,至於二手方面,由於市場入市氣氛佳,交投暢旺,料本月二手成交量超逾3,500宗水平。



陳永傑指對近期樓市有信心,料CCL年內有機會重返去年高位。



布少明認為本月一手成交量可突破2,000宗水平,較上月顯著增加。

## 啟岸買家心聲



曾太

斥資500多萬元買入1伙1房單位,本身在同區擁有自置物業,是次入市是自住用途,認為該盤位置好,未來沙中線通車後料交通將更為方便,因此未有考慮其他新盤,而目前樓價合理,未來樓價可能升高,擔心愈遲買愈貴下,最終決定入市。

兩人在去年結婚,昨以首置客身份,斥資約567萬元買入1伙261方呎的一房單位,呎價21,731元,本身在同區居住,是次入市主要為築愛巢之用。早前亦曾經在其他新盤入票,再接再厲下,是次終揀選到心儀單位,故入市作自住用途。」



藝人羅力威(右)及妻子兩僑(中)

圖文:記者 馬翠媚

# 樓市又見熱 二手屢錄反價成交

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)二手市況回勇,青衣青怡花園錄額印貨反價10萬元成交。中原地產陳輝麟表示,青衣青怡花園7座低層A室,實用面積343方呎,兩房兩廁,今年1月放盤,開價588萬元,近日反價至598萬元沽出,實用呎價約17,434元。

陳輝麟指,原業主於2016年3月7日以363.8萬元買入單位,見近期市旺,於是趁三年額外印花稅限額售滿立即沽貨止賺離場,賬面獲利234.2萬元,期內升值64%。

## 碧海藍天呎售1.74萬

利嘉閣地產周鍵喬指出,長沙灣碧海藍天5座中層D室,實用面積約505方呎,為兩房兩廳兩廁,享內園景觀。原業主開

價850萬元放售,及後2月份反價30萬元至880萬元,直至近日以878.8萬元獲買家承接,實用面積呎價約17,402元。

據了解,原業主於2010年12月份,以約416萬元購入上述單位。持貨約8年,現轉售賬面可獲利約462.8萬元,升幅逾1倍。

## 杏花邨高層875萬易手

此外,亦有轉租為買個案。美聯李聖智指出,杏花邨36座高層7室,實用面積約為499方呎,兩房兩廁,望泳池及海景,以約875萬元成交,實用呎價約為17,535元。買家為東區租客,見單位間隔方正,望泳池和海景,實為理想居所,決定入市自用。原業主於2013年以約590萬元購入上述物業,是次轉售賬面獲利285萬元,升值約48%。



青怡花園7座低層A室,近日反價至598萬元沽出,實用呎價約17,434元。資料圖片

# 美聯:新盤首2月銷量按年升7成

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)經過約半年的整固,去年底及年初發展商低開即吸引買家入市,今年首兩個月一手盤成交量達2,744伙,按年明顯回升逾70%。

據美聯物業房地產數據及研究中心綜合《一手住宅物業銷售資訊網》資料顯示,2月份售出805個新盤單位,較1月份1,939伙減少近60%。2月份新盤銷售放緩,主要是因農曆新年影響,而月內亦只有一個全新盤項目登場;然而,若以今年首兩個月合計共售出2,744個新盤單位,較去年同期1,601伙大幅上升逾70%。

## 全新盤售逾1500伙

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,上述售出2,744個新盤單位中,當中1,524

個單位來自今年首2個月推出的全新新盤,包括大埔天鑽、大埔逸瓏灣8、屯門THE CARMEL、馬頭角Downtown 38、長沙灣AVA 228等,而餘下約1,220伙則為去年或以前已登場的項目。

若將今年首2個月推出的全新新盤項目並售出1,524伙計算,當中1,170伙(佔約76.8%)屬實用呎價1.5萬元或以下;實用呎價逾1.5萬至2萬元錄286伙(佔約18.8%);實用呎價逾2萬元則佔餘下的4.5%,錄68伙。

今年首2個月推出的全新新盤項目並售出1,524伙中,若以間隔劃分,兩房單位佔最多,錄682伙,即佔約44.8%;三房或以上單位售出438伙,佔約28.7%;而開放式及一房單位約404伙,佔約26.5%。